

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
Sezione Piemonte e Valle d'Aosta

**Commercialisti Cristina Zucca e Melchior Gromis di Trana,
Studio Bresso Zucca**

- Le agevolazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie con riferimenti agli immobili vincolati*
- Cenni su: nuova comunicazione ENEA (ristrutturazione edilizia che comporta un risparmio energetico), il Bonus Verde 2019 e sulle agevolazioni fiscali relative al risparmio energetico*

30 Marzo 2019
Fondazione Accorsi Ometto
Via Po 55 - Torino

* **LE AGEVOLAZIONI
FISCALI 2019**

- Bonus ristrutturazioni
- La detrazione delle spese per i beni soggetti a regime vincolistico
- Le detrazioni per il risparmio energetico



— STUDIO —
BRESSO ZUCCA
DOTTORI COMMERCIALISTI

* **BONUS RISTRUTTURAZIONI - La detrazione Irpef**

- È possibile detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni (e le parti comuni di esse – caso dei condomini) in misura del **50%**, nel limite massimo di **96.000 €** per ciascuna unità immobiliare.
- La detrazione è ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.
- Vigè il **criterio di cassa** e l'agevolazione va **suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa** e che hanno diritto alla detrazione.
- Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella **prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti**, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle già sostenute.

NB Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota **spettante nei limiti dell'Irpef dovuta** per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

L'importo eccedente non può essere chiesto a rimborso né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

PS Se gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

* Chi può fruire dell'agevolazione?

Tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai **titolari di diritti reali/personali di godimento** sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.

NB Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

* **Manutenzione straordinaria**

Le opere e le modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire** parti, anche strutturali, degli edifici e per **realizzare ed integrare** i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Esempi

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- costruzione di scale interne

* **Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi finalizzati a **conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità** per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono **destinazioni d'uso con esso compatibili**.

Esempi

- eliminazione e prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

*Ristrutturazione edilizia

Trasformare un fabbricato mediante un **insieme di opere** che possono portare a un fabbricato, del tutto o in parte, **diverso dal precedente**.

L'A.E. ha chiarito che la detrazione non spetta, per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, se l'intervento si considera, nel suo complesso, una "**nuova costruzione**".

Esempi

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile
- modifica della facciata
- realizzazione di mansarda o balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.
- Misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti.

*Cosa fare per fruire della detrazione?

- Bisogna indicare in Unico i **dati catastali** identificativi dell'immobile
- Bisogna, inoltre, conservare, oltre ai bonifici e alle varie fatture: (eventuale) **domanda di accatastamento**, ricevute **pagamento Imu** (se dovuta), **dichiarazione di consenso** del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori (se effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi), **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la **data di inizio lavori**.

* Come si pagano i lavori?

E' **necessario** che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario** o postale, da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986)
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Al pagamento del bonifico, banche e poste operano una **ritenuta a titolo di acconto** dell'imposta dovuta dall'impresa dell'8%.

NB₁ Quando vi sono **più soggetti** che sostengono la spesa, e **tutti** intendono **fruire della detrazione**, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale (stesso vale in caso di lavori eseguiti da società di persone).

NB₂ Se i lavori sono stati pagati con un finanziamento, il contribuente potrà ugualmente richiedere l'agevolazione a condizione che sia in possesso dei bonifici effettuati dalla finanziaria.

* Si può perdere la detrazione?

Sì, e l'importo fruito viene ripreso se...

- Pagamento non con bonifico;
- Mancato rispetto norma urbanistiche;
- Smarrimento documenti giustificativi;
- Violazione delle norme di sicurezza sul lavoro;
- Mancata comunicazione all'ASL

* **Comunicazione all'Enea – novità**

La Legge di Bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di comunicazione all'ENEA, già prevista per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, anche per gli interventi di recupero edilizio, per gli interventi antisismici e per il cosiddetto “*bonus mobili*”, dai quali derivi un risparmio energetico.

La comunicazione all'ENEA deve essere trasmessa:

entro il 01 aprile 2019 per gli interventi la cui data di fine lavori (o di collaudo) è compresa tra il 1° gennaio 2018 e il 31 dicembre 2018;

entro 90 giorni per i gli interventi ultimati dal 01/01/2019.

* **Detrazione 19% sugli immobili vincolati**

Le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate sono **detraibili** dall'imposta lorda **al 19%**, nella misura effettivamente rimasta a carico.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per **ordinare ed inventariare gli archivi privati/aggiornamento dell'inventario** se di carattere straordinario (ad es. subito dopo apposizione del vincolo).

La necessità delle spese deve risultare da apposita **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** (e non più da apposita certificazione rilasciata dalla competente Soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali, **previo accertamento della loro congruità**).

- * La detrazione spetta con riferimento al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta, se la dichiarazione sostitutiva è stata prodotta entro il termine di presentazione della dichiarazione.
- * Se, invece, la dichiarazione viene presentata dopo tale termine, il beneficio fiscale compete per il periodo d'imposta in cui è stata presentata.

*** L'agevolazione al 19% è cumulabile con quella del 50%?**

Sì, la ristrutturazione dei beni immobili vincolati è oggetto di duplice agevolazione.

Tuttavia, se si **usufruisce di entrambe** le detrazioni, l'agevolazione del 19% sulla spesa rimasta effettivamente a carico per i lavori su immobili storici viene **abbattuta alla metà**: si avrà diritto solo ad un «risparmio» del **9,5%**.

Normativa di riferimento:

L. 1° giugno 1939, n. 1089

Art. 31 DL 42/2004

Art. 15 c. 1 l. G TUIR

Art. 16-bis c. 6 TUIR

Circ. AE n. 57 del 24/02/98 pto 5

* **BONUS VERDE – novità 2019**

È una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute nel 2019 per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un **importo massimo di 5.000** euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione

Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentono la **tracciabilità** delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

*RISPARMIO ENERGETICO

- La Legge di Bilancio 2019 ha prorogato, per tutto l'anno, la possibilità di usufruire della maggiore **detrazione Irpef (65%)** per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici effettuati; la detrazione è del **50%** per le spese relative ad acquisto e posa di finestre con relativi infissi.
- Possono usufruire della detrazione **tutti i contribuenti** (residenti e non, anche se soggetti Ires) che **possiedono** a qualsiasi titolo **l'immobile**. Tra le persone fisiche anche: i titolari di diritti reali, condomini, inquilini e comodatari.
- Dal 2018 è possibile cedere il credito derivante dalla detrazione.

*In cosa consiste l'agevolazione?

Possono usufruire della detrazione sia i soggetti **Irpef** che i soggetti **Ires** ed è concessa per quegli interventi che aumentino il livello di efficienza energetica di edifici esistenti.

Le **tipologie** di intervento sono 4 e ognuna ha una propria detrazione massima, ovvero:

- | | | |
|--|------|-----------|
| ■ riqualificazione energetica di edifici esistenti | 65% | 100.000 € |
| ■ involucro edifici esistenti (es: pareti, finestre) | 50 % | 60.000 € |
| ■ installazione di pannelli solari | 65% | 60.000 € |
| ■ sostituzione impianti di climatizzazione invernale | 50% | 30.000 € |

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre far riferimento:

- Alla **data del pagamento** per le **persone fisiche**, esercenti arti e professioni ed enti non commerciali
- Alla **data di ultimazione della prestazione** per le **imprese individuali**, società ed enti commerciali.

Anche in questo caso, ai fine del calcolo del limite massimo di detrazione occorre tener conto delle detrazioni precedentemente fruita e l'agevolazione è ammessa nel limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

* **Vi è una condizione indispensabile per fruire della detrazione?**

Sì: che gli interventi siano eseguiti su **unità immobiliari/edifici** (o su parti di essi) **esistenti**, di **qualsunque categoria catastale**, anche se rurali, compresi quelli strumentali all'attività d'impresa.

Per alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio, essere **già dotati di impianto di riscaldamento**, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, tranne quando si installano pannelli solari).

* **Quali sono le spese detraibili?**

Sono detraibili sia i **costi per i lavori edili** sia i le **prestazioni professionali** necessari per realizzare l'intervento ed acquisire la certificazione energetica.

* **Ci sono delle certificazioni necessarie?**

Sì, per beneficiare delle detrazioni sono necessarie:

- **L'asseverazione** per dimostrare che l'intervento realizzato sia **conforme ai requisiti tecnici** richiesti; in caso di più interventi sul medesimo edificio, l'asseverazione può essere unica. L'asseverazione del **tecnico abilitato** può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal **direttore dei lavori** (D.M. 6 agosto 2009).
- **L'attestato di prestazione energetica APE** per l'acquisizione dei dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio.
- **La scheda informativa** degli interventi realizzati.

*Quali sono i documenti da trasmettere all'Enea?

Entro **90 giorni** dalla **fine dei lavori** occorre trasmettere (in via telematica o per r/a):

- Le informazioni contenute nell'APE
- La **scheda informativa**

La **data di fine lavori** deve coincidere con il **collaudo**; se questo non fosse necessario, il contribuente prova la data di fine lavori con la documentazione fornita dall'impresa. Non è ammessa l'autocertificazione

Infine, nel caso di intervento ancora in corso di realizzazione, il contribuente può usufruire comunque della detrazione per le spese sostenute in ciascun periodo di imposta.

*Grazie per l'attenzione!

Cristina Zucca
Melchior Gromis di Trana



www.studiobressozucca.com
info@dottori-commercialisti.net